



**COMUNE DI TORRE DE' NEGRI**  
Provincia di Pavia

**AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI DI  
URBANIZZAZIONE PRIMARIA SECONDARIA E DELLO  
SMALTIMENTO DEI RIFIUTI AFFERENTI ALLE  
ATTIVITÀ EDILIZIE**

**RELAZIONE TECNICA E CRITERI OPERATIVI**

## **1. Premessa**

Il Comune di Torre de' Negri ha determinato l'applicazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con provvedimento:

- la deliberazione del G.C. n.19 del 06/02/2006 avente ad oggetto: Aggiornamento degli oneri di urbanizzazione e del costo base a metroquadrato per il contributo sul costo di costruzione

L'art. 44 della L.R. n. 12/2005 obbliga i Comuni a:

- aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ogni tre anni;
- determinare gli oneri di urbanizzazione in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

Scopo della Legge Regionale è quindi quello di pareggiare i costi effettivamente sostenuti con le entrate per oneri di urbanizzazione

Si tratta, quindi, di aggiornare le già menzionate tariffe in maniera di adeguarle ai costi effettivamente sostenuti con il duplice fine di:

- evitare un eccessivo onere a carico del Comune in rapporto ad un servizio fornito ai privati, in ossequio alle indicazioni ed allo spirito del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. e della L.R. 12/2005;
- rendere equo il rapporto fra oneri dovuti per gli interventi in zone soggette a Piano Attuativo (nell'ambito delle quali le opere sono direttamente realizzate dagli interessati, con i costi reali), ed oneri versati per gli interventi nelle altre zone urbanistiche (nelle quali a tariffe inadeguate corrispondono però costi reali a carico del Comune).

La presente relazione intende illustrare il criterio utilizzato per l'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione, alla luce delle richiamate disposizioni di Legge.

## **2. Riferimenti normativi**

Le modalità di determinazione degli oneri di urbanizzazione sono definite dalle vigenti leggi nazionali (D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) e regionali (L.R. n. 12 /2005 e s.m.i.).

L'art. 43, comma 1, della L.R. n. 12/2005 e s.m.i. recita quanto segue *"I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per lo smaltimento dei rifiuti, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi"*.

Prima di tutto è però necessario chiarire come sono classificate le opere di urbanizzazione dalla legislazione nazionale e regionale vigente.

Sono opere di urbanizzazione tutte le attrezzature necessarie per dotare il territorio delle infrastrutture indicate dall'art. 44 commi 3 e 4 della L.R. n. 12/2005 e s.m.i., ivi comprese le opere di ogni tipo, necessario, in via diretta o mediata, per allacciare le singole zone ai pubblici servizi o per il potenziamento di questi ultimi.

L'urbanizzazione primaria è costituita dall'insieme di servizi – aree ed opere – che costituiscono i requisiti atti e necessari per rendere edificabile un'area. Esse, ai sensi dell'art. 44, comma 3, della L.R. n. 12/05, sono:

- strade,
- spazi di sosta o di parcheggio,
- fognature,
- rete idrica,
- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas,
- cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione,
- spazi di verde attrezzato.

L'urbanizzazione secondaria è costituita dall'insieme di servizi - aree, opere e relative attrezzature tecnologiche – che costituiscono i requisiti urbanistici necessari alla vita civile, pubblica, collettiva della città e dei suoi quartieri. Esse, ai sensi dell'art. 44, comma 4, della L.R. n. 12/05 e s.m.i., sono:

- asili nido e scuole materne,
- scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo,
- mercati di quartiere,
- presidi per la sicurezza pubblica,
- delegazioni comunali,
- chiese e altri edifici religiosi,
- impianti sportivi di quartiere,
- aree verdi di quartiere,
- centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie,
- cimiteri,
- interventi di bonifica o di messa in sicurezza permanente,
- interventi di gestione sostenibile delle acque meteoriche.

### **3. Modalità e criteri per la determinazione dell'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione.**

L'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione può stabilirsi con riferimento alla variazione all'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale stabilito dell'ISTAT per il periodo di riferimento compreso tra la precedente formulazione dell'anno 2006 e l'aggiornamento del 2025.

Con l'applicativo RIVALUTA dell'ISTAT è stata calcolata la percentuale di variazione dell'indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale **pari a 47,80%** per il periodo compreso tra febbraio 2006 (coincidente con l'ultima stima degli oneri di urbanizzazione approvata delibera n. G.C. n.19 del 06/02/2006) e febbraio 2025 (ultimo dato disponibile rilevabile in ISTAT).

In detta tabella viene determinata la percentuale di incremento dei costi, con criteri che tengono conto dell'andamento del reale incremento delle materie prime dei mezzi e della mano d'opera necessarie per realizzare opere e fabbricati, con un adeguamento dei costi ad una situazione di inflazione fortemente influenzata, soprattutto negli ultimi anni da una situazione geopolitica e di mercato molto instabile, conseguenza di eventi straordinari come pandemia da covid, guerra in Ucraina e caro energia.

Per le attività residenziali e in particolare relativamente agli interventi tesi al loro recupero, vi sono importanti riduzioni degli oneri, grazie alle norme regionali, che nel rispetto delle recenti politiche di contenimento del consumo di suolo e di rigenerazione urbana, favoriscono ulteriormente gli interventi di ristrutturazione e restauro, a differenza della nuova costruzione.

#### **4. Modalità e criteri per la determinazione degli oneri e contributi edilizi**

1) *Contributo di costruzione ART. 43 comma 1 LR 12/05*

*I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.*

I presenti criteri sono di ausilio nella determinazione dei contributi afferenti agli interventi di trasformazione del territorio comunale sempre nel rispetto delle disposizioni delle vigenti norme nazionali e regionali e loro s.m.i.

Gli oneri sono definiti in base alla destinazione prevista ovvero l'insieme delle funzioni ammesse per l'area o per l'edificio. Si definisce funzione principale la destinazione d'uso qualificante. Si definisce complementare, accessoria o compatibile la funzione che può essere accostata alla funzione principale.

Salvi i casi di gratuità o parziale esonero, espressamente previsti dalla legge, sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e quindi subordinati al versamento di contributi le seguenti tipologie di intervento:

- ristrutturazione edilizia;
- demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione (compreso ampliamento);
- ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi che costituiscono variante significativa a interventi già assentiti, qualora producano incrementi di superfici lorda di pavimento, volume o superficie complessiva.

L'individuazione della tipologia d'intervento e del regime economico (onerosità o gratuità) che regola l'intervento deve essere coerentemente definito nella pratica dal professionista abilitato e verificato dal responsabile dell'ufficio comunale che si occupa dell'istruttoria.

La determinazione del contributo si svolge con criteri diversi a seconda delle ipotesi di:

- interventi residenziali;
- interventi non residenziali (produttivo, commercio, direzionale, ecc.);
- interventi con pluralità di destinazioni

Sono altresì subordinati al conguaglio degli oneri i mutamenti di destinazioni d'uso, con o senza opere, se generano un aumento di carico urbanistico. A tal fine giova richiamare quanto novellato dal recente D.L. 133/2014, convertito con Legge 164/2014, che ha introdotto un nuovo articolo del DPR 380/2001, che disciplina il mutamento d'uso urbanisticamente rilevante e riconosce cinque categorie funzionali:

- residenziale;
- turistico-ricettiva;
- produttiva e direzionale;
- commerciale;
- rurale.

In relazione alle caratteristiche ed ai costi di costruzione dei fabbricati in genere, ad esclusione di quelli industriali e artigianali, è altresì dovuto il contributo per il costo di costruzione degli edifici.

Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfetaria, per l'allacciamento alle reti elettriche,

telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

#### **4.1. Interventi con riduzione dei contributi**

1) *Interventi di ristrutturazione e di demolizione e ricostruzione -*

*Art. 44 della L.R. 12/2005 comma 8.*

*Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.*

2) *Rigenerazione urbana e territoriale*

La Giunta regionale definisce criteri per la riduzione degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione con deliberazione, da approvare entro sei mesi dall'entrata in vigore della legge regionale recante *'Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio)'* e ad altre leggi regionali, previa informativa alla competente commissione consiliare, che attribuisce ai comuni la facoltà di modulare tale riduzione, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano una o più delle seguenti finalità:

- a) promozione dell'efficientamento energetico;
- b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni;
- c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali;
- d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile;
- e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica;
- f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della l.r. 31/2014;
- h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità;
- i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti;
- j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione;
- k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di

cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

#### **4.2. Interventi con maggiorazione dei contributi**

##### *1) consumo di suolo agricolo*

- *Art. 43 della L.R. 12/2005 Comma 2 bis.*

*Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità (delibera di Consiglio Comunale n. 42 del 08/06/2015)*

- *Art. 43 della L.R. 12/2005 Comma 2-sexies.*

*È prevista una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, d.p.r. 380/2001 (Testo A) così determinata:*

- a) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, determinata dai comuni, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;*
- b) pari al venti per cento, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;*
- c) pari al cinquanta per cento per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione;*
- d) gli importi di cui alle lettere a), b) e c) sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il comune.*

##### *2) recupero dei sottotetti*

- *Art. 64 comma 7 L.R. 12/05 (sottotetti)*

*La realizzazione degli interventi di recupero di cui al presente capo comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda resa abitativa secondo le tariffe approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di ristrutturazione edilizia. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del dieci per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale.*

#### **4.3. Interventi non soggetti al pagamento**

- *ART.17 DPR 388/01*

- 1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.*
- 2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.*
- 3. Il contributo di costruzione non è dovuto:*
  - a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in*

- funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;
- b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;
  - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;
  - d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;
  - e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela dell'assetto idrogeologico, artistico-storica e ambientale.
4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato, nonché per gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 6, comma 2, lettera a), qualora comportanti aumento del carico urbanistico, il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione, purché ne derivi un aumento della superficie calpestabile.
- 4-bis. Al fine di agevolare gli interventi di rigenerazione urbana, ((di decarbonizzazione, efficientamento energetico, messa in sicurezza sismica e contenimento del consumo di suolo,)) di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione, il contributo di costruzione è ridotto in misura non inferiore del 20 per cento rispetto a quello previsto dalle tabelle parametriche regionali. I comuni hanno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni del contributo di costruzione, fino alla completa esenzione dallo stesso.
- Art. 64 comma 7 bis L.R. 12/05 7 (sottotetti)  
Il recupero dei sottotetti con superficie lorda fino a quaranta mq., costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi, se prima casa, è esente dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'articolo 16, comma 3, del d.p.r. 380/2001, dal reperimento degli spazi a parcheggi pertinenziali e delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e/o monetizzazione.

#### **4.4. Determinazione del contributo**

- Art. 38 L.R. 12/05 comma 7-bis.  
L'ammontare degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti è determinato con riferimento alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, purché completa della documentazione prevista. Nel caso di piani attuativi o di atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, l'ammontare degli oneri è determinato al momento della loro approvazione, a condizione che la richiesta del permesso di costruire, ovvero la segnalazione certificata di inizio attività siano presentate entro e non oltre trentasei mesi dalla data dell'approvazione medesima. Fatta salva la facoltà di rateizzazione, la corresponsione al comune della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione, se dovuti, deve essere fatta all'atto del rilascio del permesso di costruire, ovvero allo scadere del termine di quindici giorni previsto dal comma 7, primo periodo, nei casi di cui al comma 10.

Il provvedimento con cui viene determinato il contributo non necessita di motivazione, in quanto costituisce il risultato di un calcolo materiale, la cui misura discende direttamente dalla legge secondo parametri prestabiliti di natura non discrezionale.

---

Per gli interventi soggetti a contributi e attuati mediante segnalazione di inizio attività o altri procedimenti il cui assenso è tacito, la determinazione deve essere effettuata dal professionista abilitato e successivamente verificato dal responsabile dell'ufficio comunale che si occupa dell'istruttoria.

Nel caso di piani attuativi comunque denominati o permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri è commisurata all'effettiva necessità del corredo urbanizzativo indotto dalla trasformazione urbanistica. In tal caso, le tabelle comunali hanno valenza di riferimento e il valore definitivo degli oneri verrà definito e disciplinato nella convenzione urbanistica, ai sensi e per gli effetti dell'art. 38 comma 7 bis della legge regionale 12/05.

#### **4.4.1. Contributi per interventi residenziali**

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di edifici residenziali è subordinata al versamento di un contributo articolato in due quote:

1. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
2. il contributo afferente al costo di costruzione dell'edificio.

**Gli oneri di urbanizzazione** riguardanti la costruzione, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici residenziali sono definiti in base alla volumetria, metro cubo vuoto per pieno, desumibile dal progetto edilizio e calcolati secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume di progetto per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento (nuova costruzione).

La percentuale afferente dal costo di costruzione è invece riferita alla superficie complessiva, desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del D.M. 10.05.1977 n. 801, moltiplicata per il costo base di costruzione, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'edificio e aggiornato annualmente con determinazione del responsabile del servizio tecnico del Comune.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del sessanta per cento, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume reale per il valore degli oneri primari e secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento di ristrutturazione edilizia.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5 (dello stesso art.48).

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con computo metrico appoggiato al prezzario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale.

Qualora il contributo afferente al costo di costruzione, così come precedentemente definito, dovesse risultare superiore a quello dovuto per la nuova costruzione, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, **non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni.**

Negli interventi di **recupero abitativo del sottotetto** attuati nel rispetto delle vigenti norme regionali sono dovuti:

- gli oneri di urbanizzazione, calcolati in relazione alla superficie lorda di pavimento resa abitativa cioè al volume virtuale (SLP x 3,00) utilizzando le tariffe vigenti per le opere di ristrutturazione edilizia (art. 64 comma 7 L.R. 12/05) incrementati del 10%.
- il costo di costruzione sarà riferita alla superficie complessiva resa abitativa desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del D.M. 10.05.1977 n. 801, moltiplicata per il costo unitario, maggiorato del 10%, in relazione alla classe dell'intero edificio (art. 64 comma 7 L.R. 12/05)

#### **4.4.2. Attività industriali/artigianali**

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati industriali e artigianali è subordinata al versamento di:

1. oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
2. contributo per lo smaltimento rifiuti.

Per le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli impianti destinati alle attività industriali/artigianali, gli oneri sono definiti in base alla S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento), desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri sopraccitati si ottiene moltiplicando la S.L.P. di progetto per il valore degli oneri primari, secondari e di smaltimento rifiuti previsti dalle tariffe deliberate dal Consiglio Comunale in relazione alla categoria di intervento e alla categoria di intervento (nuova costruzione).

Gli oneri di urbanizzazione primari, secondari e smaltimento rifiuti riguardante la ristrutturazione di edifici industriali e artigianali esistenti, sono calcolati in base alla S.L.P. reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione e di smaltimento rifiuti dovuti si ottiene moltiplicando la S.L.P. per il valore degli oneri previsti per le ristrutturazioni.

Nei casi in cui, per gli interventi di cui al precedente periodo, sia prevista, la corresponsione del contributo di cui all'articolo 19, comma 1, del d.p.r. 380/2001 (smaltimento rifiuti), il contributo stesso, limitatamente alla relativa componente riferita all'incidenza delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, è dovuto in misura pari al 50 per cento del contributo stabilito per le nuove costruzioni

#### **4.4.3. Attività direzionali, commerciali e attrezzature ricettive**

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività sono subordinata al versamento di un contributo articolato in due quote:

1. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
2. il contributo afferente il costo di costruzione.

Per le nuove costruzioni o ricostruzioni di fabbricati destinati alle attività commerciali e direzionali, e ricettive gli oneri sono definiti in base alla S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento), desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.L.P. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 10% sul costo documentato delle opere in progetto;

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di edifici commerciali/direzionali e ricettivi esistenti sono calcolati in base alla S.L.P. reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.L.P. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti per la ristrutturazione.

**Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 10% sul costo documentato delle opere in progetto;**

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con computo metrico appoggiato al prezzario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale.

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di attrezzature per attività sportive, culturali, sanitarie, assistenziali esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento che S.L.P./S.C. reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.L.P. o la S.C. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso e alla categoria ristrutturazione.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 10% sul costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo)

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con computo metrico appoggiato al prezzario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale.

#### **4.4.4. Attrezzature di interesse generale**

(silos per parcheggi, culturali, sanitarie, assistenziali, sportive e per lo spettacolo)

La nuova costruzione, l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia di attività di servizio ai residenti quali: parcheggi coperti, sportive, culturali, sanitarie, assistenziali, per lo spettacolo sono subordinate al versamento di un contributo articolato in due quote:

1. gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
2. il contributo afferente al costo di costruzione.

Gli oneri di urbanizzazione per la nuova costruzione, l'ampliamento o la ricostruzione degli impianti destinati alle attività sportive, culturali, sanitarie, assistenziali e per lo spettacolo e in generale per i servizi alla residenza (parcheggi coperti) sono definiti in base alla S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) a seconda dei casi indicati nelle tabelle degli oneri di urbanizzazione, desumibile dal progetto edilizio e calcolata secondo le vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.L.P. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso e alla categoria nuova costruzione.

Il costo di costruzione è riferito ad una percentuale del 10% sul costo complessivo delle opere in progetto.

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con computo metrico appoggiato al prezzario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunali.

Gli oneri di urbanizzazione riguardante la ristrutturazione di attrezzature per attività sportive, culturali, sanitarie, assistenziali esistenti sono calcolati in base alla superficie lorda di pavimento che può essere quantificata in base alla S.L.P. reale, calcolata secondo vigenti disposizioni urbanistiche comunali.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la S.L.P. di progetto per il valore degli oneri primari e per il valore degli oneri secondari previsti dalla deliberazione di Consiglio Comunale in relazione alla destinazione d'uso e alla categoria ristrutturazione.

Il costo di costruzione dovuto è riferito ad una percentuale del 10% sul costo complessivo delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo)

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con computo metrico appoggiato al prezzario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale.

#### **4.4.5. Pluralità di destinazioni**

Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia se all'interno dello stesso fabbricato sono previste diverse destinazioni d'uso, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

Nel caso di fabbricati industriali/artigianali, il cui progetto preveda una parte destinata a uffici amministrativi o alla residenza di custodia, integrata nello stesso fabbricato i contributi sono determinati tenendo conto della destinazione d'uso principale/qualificante.

In caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni di edifici residenziali in cui sono integrate attività commerciali/terziarie e turistiche in quantità non superiore al 25% delle superfici complessive il contributo afferente al costo di costruzione è determinato in conformità alla tabella ministeriale del D.M. 10 maggio 1977 n. 801, utilizzando la percentuale prevista per le nuove costruzioni.

#### **4.4.6. I cambi d'uso**

Costituisce destinazione d'uso di una area o di un edificio la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal vigente strumento urbanistico per l'area o per l'edificio. La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal più recente titolo abilitativo.

Il mutamento di destinazione d'uso attuato con o senza opere deve sempre avvenire nel rispetto delle prescrizioni previste dal vigente strumento urbanistico e dei requisiti igienicosanitari di sicurezza necessari per la nuova funzione.

Il regime economico dei cambi di destinazione d'uso, con o senza opere edilizie, è regolato dall'art. 52 della L.R. 12/05

#### **4.4.7. Fabbricati agricoli**

Fatti salvi i casi di gratuità espressamente previsti dalla legge, gli interventi di ristrutturazione edilizia o ampliamento, attuati su immobili localizzati in zone agricole o comunque riconducibili ad un originario uso agricolo, tesi a insediare o qualificare altre funzioni, gli oneri di urbanizzazione sono determinati utilizzando sempre le tariffe previste per la nuova costruzione sia nel caso della residenza che per attività diverse dalla residenza.

Il costo di costruzione è invece riferito ad una percentuale sul costo complessivo delle opere in progetto desumibile da apposito computo metrico estimativo in relazione alla classe dell'edificio, determinata in base alla tabella ministeriale del D.M. 10.05.1977 n. 801, utilizzando la percentuale prevista per gli edifici esistenti (per la residenza), oppure qualora ricorra il caso utilizzando la percentuale del 10% del computo metrico per le destinazioni diverse dalla residenza;

Il Tecnico abilitato redige una perizia da rendere in forma asseverata o giurata, nella quale stima e quantifica il costo dell'opera oggetto di intervento. La quantificazione dei costi richiesta al Tecnico abilitato è realizzata con computo metrico appoggiato al prezzario di Regione Lombardia vigente o versioni similari, se ne esistono di diversi, ma approvati dall'ufficio tecnico comunale.

Qualora il contributo afferente al costo di costruzione, così come precedentemente definito, dovesse risultare superiore a quello dovuto per la nuova costruzione, al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente, non può superare il 50 per cento del valore determinato per le nuove costruzioni.

#### **4.4.8. Gli oneri nei Piani Attuativi e nei Permessi di Costruire Convenzionati**

Nei piani attuativi comunque denominati e nei permessi di costruire convenzionati, la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria è commisurata all'effettiva necessità di standard urbanistici indotti dalla diversa destinazione. In tal caso le tabelle comunali di riferimento sono stabilite e aggiornate con provvedimenti della Giunta Comunale. Come previsto dall'ordinamento regionale e nel rispetto delle norme nazionale, nei piani attuativi di iniziativa privata i proprietari hanno l'onere di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria nonché di quelle necessarie per allacciarsi ai pubblici servizi.

La quota di tali opere deve essere determinata in proporzione all'entità e alle caratteristiche degli insediamenti. Al Comune resta comunque salva la possibilità di richiedere, anziché l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria, una somma commisurata al costo effettivo delle opere inerenti il piano attuativo che non potrà essere inferiore agli importi previsti e calcolati con le tabelle approvate con deliberazione comunale. La determinazione delle opere necessarie, degli oneri e quindi degli scomputi ammissibili, nonché delle modalità per l'individuazione qualificata dell'esecutore delle opere dovrà avvenire nella fase di istruttoria di formazione del piano attuativo o del permesso di costruire e si perfezionerà nell'ambito della convenzione urbanistica nel rispetto della vigente legislazione in materia opere pubbliche (codice dei contratti pubblici)

Nella convenzione o nell'atto unilaterale d'obbligo, sarà determinata l'entità dello scomputo eventualmente ammesso. Ove lo scomputo riconosciuto o la realizzazione delle opere comportasse valori inferiori a quelli previsti dal sistema tabellare, dovrà in ogni caso essere corrisposta la differenza al Comune.

In conformità alla vigente normativa nazionale e regionale, che prevede che la realizzazione delle opere di urbanizzazione possa essere realizzata a cura dell'operatore/attuatore riconoscendogli uno scomputo, totale o parziale, degli oneri di urbanizzazione da esso dovuti, si precisa che tale facoltà implica il rispetto del Codice dei Contratti vigente, soprattutto per quanto riguarda l'individuazione dell'impresa e del possesso dei requisiti previsti per il tipo di opera di interesse generale da realizzare.

L'accesso allo scomputo degli oneri implica l'accettazione da parte dell'interessato che restano a suo totale carico, e quindi esclusi dallo scomputo, di tutti i costi di progettazione, direzione dei lavori, oneri fiscali (I.V.A. etc) e di collaudo connessi all'intervento.

Per determinare lo scomputo l'interessato è tenuto a presentare un progetto definitivo/esecutivo redatto ai sensi della normativa vigente in materia di opere pubbliche accompagnato da un computo metrico estimativo redatto in base ai prezzi del più recente listino della Regione Lombardia o altro prezzario riconosciuto dall'Amministrazione Comunale. Qualora l'opera presentata venga ritenuta dall'ente conveniente per l'interesse pubblico e meritevole di approvazione il progetto potrà essere validato, con costi a carico dell'interessato, da idonea società o professionista di certificazione dei progetti, individuata dall'ente Comune.

L'esatta e conforme esecuzione delle opere oggetto di scomputo parziale o totale del contributo di costruzione (per le opere di urbanizzazione primaria) si intende congruamente garantita con la presentazione di apposita fidejussione bancaria o assicurativa di primaria compagnia, di importo pari ai lavori previsti oltre IVA, per l'importo stimato delle opere atto a consentire l'intervento sostitutivo da parte del Comune in caso di inadempienza.

Torre de' Negri 09.05.2025

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**  
*Ing. CASTELBUONO DOMENICO*

VARIAZIONI						
Indagine:	Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale					
Capitolo:	00 - Indice generale					
Periodo:	Febbraio 2006 - Febbraio 2025					
Somma da rivalutare:	0 Euro					
Territorio:	Italia					
Mese inizio	Anno inizio	Mese fine	Anno fine	Variazioni	Somma rivalutata EURO	Somma rivalutata LIRE
Febbraio	2006	Febbraio	2025	+47,8	0,00	0